

HEGEDŰS GÁBOR:^{*}

A szegedi lakóparkok társadalomföldrajzi vizsgálata

Abstract

Modern gated communities first appeared in post-socialist European countries after the fall of Communism. During the transition to a market economy, socio-economic differences have increased immensely across the region and the development of gated communities has brought about a new form of residential segregation. Modern gated communities have no real antecedents in Hungary. Since the beginning of the 1990s, the spread of such communities (in Hungarian: 'residential parks') has been rapid in and around Budapest as well as in many other smaller cities.

This study analyses the residential parks in – and around – Szeged. Based on our results, we concluded that the term 'residential park' is used too generally in Szeged, without consideration of the exact definitions applied in the Western world. Significant differences can be observed in the numbers and spatial distribution of gated neighbourhoods in the city. Residential parks occur in specific spatial patterns which appear to trigger local conflicts.

1. A lakóparkok általános jellemzői

A lakópark (angolul: gated community) posztmodern korunk sajátos globális településföldrajzi jelensége, amely ma már széles körben ismert mindenütt a világon.

Az egyes társadalmi, etnikai csoportoknak a településen belüli szegregált részekbe való elkülönülése hosszú történeti múltra visszatekintő jelenség. Az ókorban és a középkorban a fallal körülvett enklávék nemcsak erődítmények, hanem az uralkodó, illetve a feudális arisztokrácia más tagjai biztonságának jelképei is voltak egyúttal.¹ Az újkortól, az állampolgári jogegyenlőség megszületésétől kezdve az etnikai alapú lakóhelyi szegregáció fokozatosan elveszítette törvényi, intézményi jogalapját, és a jövedelmi alapú szegregáció váltja fel, illetve társul mellé.

A külvilágtól elzárkózó, privát csoportos lakóforma az újkorban is, napjainkig tovább létezik. Európában már a 19. században több helyen (például Párizsban, Berlinben, Londonban) a mai lakóparkokhoz hasonló jellegű létesítményeket építettek (azaz a lakópark nem amerikai „találmány”).² Mindazonáltal a gated community-k az 1960-s, 1970-es évekig ritkának számítottak, modern formái ekkor kezdtek terjedni először az Amerikai Egyesült Államokban, nyugdíjas lakóparkok formájában. Később az USA vidéki térségeiben és nyaralóhelyein, majd a középosztály elővárosaiban is feltűntek. Az 1980-as években a golfpályák körül, a szuburbán egycsaládos házak zónájában, és a sűrűn beépített városi apartman létesítmények övében is „burjánzásnak” indultak. Az 1980-as évek vége óta az Egyesült Államok tájképének tipikus, elmaradhatatlan jellemzői.³ Sőt, immár az egész világon gyorsan nő a számuk, globális, Latin-Amerikától Kínáig divatba jövő jelenségekké váltak. Sok helyen speciális, helyi tényezők is hozzájárultak sikerükhöz.⁴ Európában is gyarapodott számuk, de itt – az USA-hoz viszonyítva – eddig relatíve még kevés a lakópark. Az őrzött gated community-k először az 1980-as években jelentek meg Európa mediterrán tengerpartjain. Az 1990-es években szuburbán lakóparkok sora alakult ki Madrid, és Lisszabon környékén. Nagy-Britanniában is többféle típusuk létesült. Kelet-Közép- és Kelet-Európában is ekkor tűntek fel.⁵

^{*} PhD-hallgató – Szegedi Tudományegyetem – TTIK Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék.

A lakóparkok hazai terjedése feltételezésünk szerint az innovációk szomszédsági és hierarchikus diffúziós kombinált folyamata révén történik Magyarországon. Ezt a feltevést valószínűsíti, hogy hazánkban először a településhierarchia magasabb szintjein (Budapest, regionális központok, megyeszékhelyek) jelentek meg, majd fokozatosan kezdték el létesíteni őket a kisebb népességű településeken is. További, a hipotézist megerősítő tényező, hogy az ország különböző részeiben megvalósuló lakásépítkezéseket nagymértékben befolyásolja az adott térség, település gazdasági helyzete, s az ott élők vásárlóereje. A lakóparkok építése mind minőségében, mind mennyiségében jellemzően az adott térség, település kereseti viszonyaihoz igazodik – azokon a településeken vannak jelentősebb beruházások, ahol az ott élők egzisztenciális viszonyai kedvezőek. Erre általában annál nagyobb az esély hazánkban, minél nagyobb a település népessége. A zárt beépítési forma terjedését a mindenkori lakáspolitikai (lakástámogatási rendszerek, és az aktuális gazdasági helyzet) is befolyásolja, más tényezőkkel egyetemben.⁶

A lakóparkokat diszciplínától függően sokféle módon lehet definiálni. Egy részletes amerikai meghatározás szerint olyan lakócélú létesítmények, melyeket falak, kerítések, vagy cserjékkel, bokrokkal borított földsáncok vesznek körbe, és melyeknek biztosított, lezárt a bejárata. A házak, utak, járdák, és egyéb létesítmények az említett akadályokkal bekerítettek; a bejáratú kapukat örök működtetik, vagy kulccsal, illetve elektronikus azonosító kártyával nyithatók. A létesítményen belül gyakran ún. szomszédságfigyelő szervezet működik, vagy hivatásos biztonsági személyzet járőrözik gyalog, vagy gépkocsival. Nemcsak a lakóparkban élők otthonainak, de a területükön található közösségi tereknek és szolgáltatásoknak (utak, parkok, berendezések) is korlátozott az elérhetősége a külvilág számára. A lakóparkok nagysága néhánytól több tízezer lakóegységig terjedhet. Sok közülük golf- és tenispályákat, fitnessközpontokat, úszómedencéket, tavakat stb. is magában foglal.⁷

A lakóparkok tudományos kutatása csak késve követte megjelenésüket külföldön, hazánkban pedig még kezdeti állapotban tart. A lakóparkok kialakulásáról és elterjedéséről ma már hatalmas, sőt egyre növekvő terjedelmű, túlnyomórészt angol nyelvű szakirodalom áll rendelkezésre,⁸ a hazai szakirodalom azonban még nem annyira kiterjedt.⁹ A lakóparkokat építésszek, geográfusok, szociológusok, közgazdászok, jogászok és még más diszciplínák képviselői sokféle szempont alapján, egymástól olykor gyökeresen eltérő nézőpontból és céllal vizsgálják. A társadalomföldrajzon belül a lakóparkok vizsgálata leginkább a településföldrajz és a szociálgeográfia tárgyköréhez sorolható.

A településen belüli zárt, fizikailag elkülönített lakórészek kialakulásában, létezésében számos globális, regionális, és lokális szintű gazdasági, társadalmi, kulturális stb. tényező játszik szerepet, többféle elméletet és modellt is kidolgoztak a lakópark-jelenség értelmezésére.¹⁰ A történeti előzmények továbbélésén kívül gazdasági és földhasználati és szociológiai tényezők egyaránt hozzájárulnak a lakóparkok kialakulásához. A lakóparkok elterjedéséhez – a lakóparkok iránti kereslet gerjesztésének változatos módszereivel – a beruházók, ingatlanfejlesztők is hozzájárulnak.¹¹ A lakóparkok létesítése mind a bennük élők, mind pedig a lakópark környezete számára sokféle hatással járhat, amelyeket a lakóparkokat kutatók olykor teljesen eltérően ítélnek meg. A lakóparkok hatásai a települések egésze, és a lakóparkokban élők számára teljesen mások is lehetnek. A települések szempontjából a lakóparkok például olykor jelentős bevételeket (a telkek befektetőknek való eladása, tehetősebb lakosok letelepedése), az érintett helyszínek, városrészek ingatlanjainak felértékelődését jelenthetik, de jelentős közterületeknek magántulajdonba kerülését, a települések terének fragmentálódását, a kirekesztés és a szegregáció gyakorlatának megvalósulását és növekedését, illetve dzsentifikációt is előidézhetnek a településeken.¹²

2. A lakóparkok típusai

A lakóparkoknak világszerte, így Magyarországon is többféle típusuk létezik, tipizálásuk számos tulajdonságuk (például funkcióik, morfológiájuk) alapján lehetséges.¹³ A lakópark kifejezés (és különböző szinonimái) Magyarországon rendkívül heterogén gyűjtőfogalomnak számítanak a funkciókat (térbeli elválasztás, szolgáltatások), és a morfológiát (építészeti arculat) tekintve. A morfológiájuk alapján – amely kétségtelenül fontos tipizálási tényező – a magyar lakóparkokat alapvetően családi házas, ill. társasház jellegű típusokra különíthetjük el.

Azonban véleményünk alapján a lakóparkoknak nem csupán a beépítési módja és típusa, hanem legfőképpen a funkciója a fontos – az igazi lakóparkok sok szolgáltatást nyújtanak lakóiknak (biztonság, kényelmi szolgáltatás, sportolás stb.). Hazánkban kevés a valódi, az említett szolgáltatásokat nyújtó funkcionális lakópark. A legtöbb magyar „lakópark” semmiben sem hasonlít nyugati társaihoz: nem őrzik őket (nincs ellenőrzött bejáratuk), fizikailag nincsenek elválasztva a környezetüktől, és például semmilyen, vagy – a nyugati lakóparkokhoz képest – csak jóval kevesebb szolgáltatást nyújtanak lakóiknak. A nem ott élők sincsenek annyira kirekesztve a lakóparkok területéről, mint a nagyvilágban általában máshol.¹⁴

Egy korábbi kutatásunkban a lakóparkokat, illetve az azoknak nevezett létesítményeket főként a funkciójuk alapján kíséreltük meg definiálni és tipizálni.¹⁵ Jelen tanulmányunkban is ezeket a szempontokat használjuk. Kissé leegyszerűsített, de a magyarországi viszonyokra véleményünk alapján viszonylag jól alkalmazható munkadefiníciót használtunk. A lakópark olyan, legalább 20 lakást magába foglaló zárt lakóingatlan-együttes, amely környezetétől elkerített (térbeli elkülönülés funkció), és valamilyen közösségi szolgáltatást nyújt a lakóinak (például zöldterületek karbantartása), és/vagy valamilyen közösségi létesítményt foglal magába (például játszótér, kert; szolgáltató-ellátó funkció). Azokat az ingatlanfejlesztéseket, amelyekre a definíciónk teljes körűen érvényes, „teljes funkciójú lakóparkoknak” (1. típus) nevezzük. A második kategóriát a „részleges funkciójú lakóparkok” jelentik (2. típus), amelyek körbekerítettek ugyan, de semmilyen pluszszolgáltatást nem biztosítanak az ott élőknek. A harmadik kategóriába tartozó olyan létesítményt, amelyek még körbekerítve sincs, nem nyújt szolgáltatásokat, és csak a létesítői hívják így, „állakóparknak” hívjuk (3. típus; ténylegesen nem tekinthetők lakóparknak). Véleményünk alapján hasznos ennek a csoportnak a tanulmányozása is.

3. A lakóparkok létesítésének különböző hatásai Magyarországon

A lakóparkok településeken belüli elhelyezkedését illetően is sajátos törvényszerűségek figyelhetők meg Magyarországon. Ezek a sajátos, zárt közösségek halmazokba csoportosulva, koncentráltan fordulnak elő a városok egyes, „kedvező” adottságú területein, például arborétumok (Kecskemét), dombok, hegyek (Miskolc), folyópart (pl. Győr) közelében. A lakóparképítések zöme társasházi beépítés formájában valósul meg mind a városok belső területein, mind pedig a külső részein. A családi házas létesítmények részaránya általában alacsony, szinte kizárólag csak a városok belterületének határán jellemző, ugyanakkor a szuburbán zónában ez az építészeti forma a legelterjedtebb.¹⁶

A lakóparkok típusuktól, és attól függően, hogy belterületen vagy a belterület szélén/külterületen épülnek-e, sokféle hatást fejtenek ki a szűkebb és tágabb értelemben vett környezetükre Magyarországon is. Hatásukra az adott városrészben felértékelődnek az ingatlanok, és a városrész presztízse nő. Ha a lakópark barnamezős ingatlanként jön létre, akkor hozzájárul a városrész revitalizációjához is. A lakóparkok építésének hatására a lakásállomány modernizálódik.

Azonban mivel a településmagokban többnyire kevés a hasznosítható szabad földterület, ezért a beruházók a legkülönbözőbb funkciójú területeket kísérlik meg felhasználni. A felépítés után a beépítettség, és a közúti fogalom megnő, s a korábban a helyben élő rosszabb társadalmi-gazdasági helyzetűek többnyire távozásra kényszerülnek (a dzsentrifikáció folyamatának gerjesztése). A lakóparkok jó módú középosztálya sok esetben szigetként ékelődik a rosszabb társadalmi-gazdasági helyzetű, „öshonos” társadalmi csoportok körébe. Számos esetben a természetközeli, extenzív hasznosítás drasztikusan megváltozik az intenzív, nagy közúti forgalmat vonzó beépítési mód foltszerű megjelenéseivel. Gyakran természetvédelmileg értékes területeket építenek be (pl. Szolnok), vagy veszélyeztetnek (pl. Kecskemét). A befektetők tájmegővő törekvéseiket gyakran hangoztatják, de a lakóparkok létesítésének és működésének tényleges környezeti hatásait figyelembe véve szándékaik időnként kérdésesnek tűnnek, és olykor csupán a lakóparkok elnevezésében (a természetre utaló, marketingszempontról is hasznos nevek) nyilvánulnak meg. A lakóparkok vizuális összhatása gyakran teljesen eltér az adott település tényleges építészeti hagyományaitól, karakterétől. Ugyanakkor jelentős közterek vesznek el megépítésükkel a település egészének társadalmi számára. A magyarországi lakóparkok legnagyobb része nem elkerített, és nem őrzött terület (3. típus), mégis afféle „kvázi-magánterületként” működik. A kialakított lakóparkok annál nagyobb anyagi hasznót biztosítanak létesítőiknek, minél több ingatlant hoznak létre rajtuk. Így a beruházók többnyire a minél sűrűbben történő beépítésben érdekeltek. Ez is magyarázza, hogy miért gyakoriak a társasházas megvalósítású lakóparkok még azokban a városrészekben is, ahol amúgy már a családi házas lakóparkok létesítése tűnne ésszerűbbnek. Gondot jelent – különösen a városok peremén létesülő lakóparkoknál – a megfelelő tömegközlekedéssel való ellátás is (pl. Szombathely). A lakóparkokat a (felső) középosztály lakja, amely tömegközlekedést is használ. Sokszor a beruházás építési minősége is elmarad a várttól, problémák lépnek fel a felépítés után.¹⁷

Az említett hátrányok miatt gyakran lépnek fel a civil szervezetek, és/vagy a tervezett lakópark környékén élők a létesítmények építése ellen, amire Magyarországon is számos – időnként a tiltakozók szempontjából sikeres – példa akad.

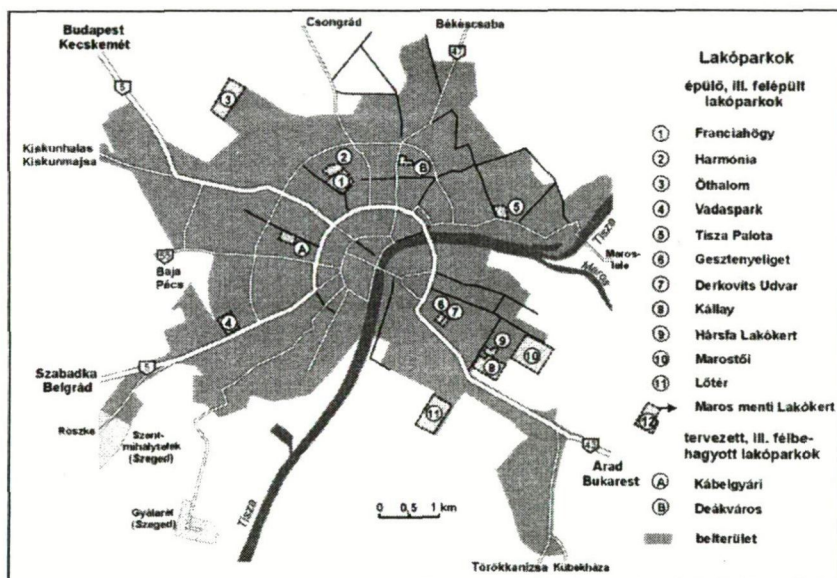
4. A lakóparkok megjelenése és elterjedése Szegeden

A lakóparkok szegedi megjelenésének értelmezését segíti e zárt közösségek alföldi térbeli terjedésének elemzése, amelyet egy korábbi kutatásunk során végeztünk el.¹⁸ E vizsgálat eredményei alapján a lakóparkok az Alföldön túlnyomórészt a régióközpontokban, megyeszékhelyeken koncentrálódnak. E települések körében is jelentős eltérések mutathatóak ki a számukat illetően térbelileg. Feltűnő, hogy néhány, relatíve jelentős népességszámú alföldi városban egyáltalán nincs még lakópark. Ezek közül jó néhány hátrányos társadalmi-gazdasági helyzetű térségekben található (pl. Mátészalka). Az Alföldön a 10 000 főnél kisebb lakónépességű településeken csak szórványosan, általában valamilyen turisztikai vonzerőre (pl. Cserkeszőlő) épülve, vagy nagyobb városok szuburbán zónájában (pl. Deszk) fordulnak elő lakóparkok.¹⁹

Az 1990-es évek második felétől – párhuzamosan más globális jelenségekkel, objektumokkal – Szegeden is megjelentek a lakóparkok. Más magyarországi regionális központokkal összehasonlítva a valódi, zárt és lakóinak szolgáltatásokat nyújtó lakóparkok száma és aránya is alacsony. Jelenleg 11 darab található belőlük, ebből 3 darab 1. típusú, 3 darab 2. típusú, és 5 darab 3. típusú. Szeged az „igazi” lakóparkok 27,3%-os arányával a regionális központok rangsorában az utolsó (Miskolc az 1., és Pécs a 4.). A város lakóparkjai 2990 lakást foglalnak magukba, ebből 21,3% 1. típusú, 43,4% 2. típusú, és 35,3% 3. típusú. Ér-

dekes ugyanakkor, hogy a 3. kategóriába tartozó lakóparkok térnyerése nagymértékű a városban (magas darab- és lakásszám). A városban jelentős számban vannak családi házas beépítésű 3. típusú lakóparkok is (pl. Öthalom lakópark, Kállay lakópark). Többszintes, intenzív társasházi beépítésű, formailag a lakótelepekre hasonlító lakóparkok (pl. Francia-högy, Tisza Palota) is szép számmal fordulnak elő Szegeden. Összességében a tágabb értelemben vett lakóparki lakásokból (mind a három típus) megyei jogú városaink körében Szegeden található a legtöbb. De ha az 1. típusú lakóparki lakások arányát vizsgáljuk, akkor Szeged ismételtelen csak az ötödik a regionális központok rangsorában (ahol Debrecen az első, és Pécs a negyedik).

Az országos gyakorlatnak megfelelően a szegedi lakóparkok magánbefektetői településrendezési szerződést kötnek. Ennek értelmében vállalják, hogy saját költségükön kiépítik a lakóparkok (és olykor részben környékük) infrastruktúráját (közutak, úthálózat), melyet utána az önkormányzat tulajdonába adnak. A lakóparkok létesítése gyakran a beépített területek funkcióváltását is jelenti a városban (pl. temető, vagy katonai kollégium helyetti lakófunkció, 1. ábra).



1. ábra. A lakóparkok területi elhelyezkedése Szegeden és Deszken
(szerk.: Hegedűs G. 2009, adatok forrása: saját gyűjtés)

Szegeden a legelső felépített lakópark a Francia-högy volt. Az egykor a helyén található, már nem használt és lezárt, igen rossz állapotba került temetőt felszámolták, és így épült meg. 2. típusú lakópark, mivel egyes utcái el vannak zárva az átmenő forgalom elől. Viszonylag sűrű, uniformizált és monoton társasházi beépítéssel létesült. Problémát jelent a területének a megfelelő tömegközlekedéssel való ellátása (a lakópark és környéke a tömegközlekedés által fel nem tárt területnek számít). A lakóparkban és az annak szomszédságában élők körében éles vitákat váltott ki a körzetében való közúti forgalomirányítás módja.

A Harmónia lakóparkot Újrókuson, a Tesco Hipermarkettől keletre építik jelenleg is, társasházi épületek formájában. Régebben füves, nádas, extenzív hasznosítású földterület és részben egy sportpálya volt a helyén. Épületeinek nagy része közös, jelentős területű udvarokkal rendelkezik, amely kerítéssel vannak elzárva, és az így elrekesztett magánterü-

leten például játszótér található. A magánterületre táblák hívják fel a figyelmet. Így tulajdonképpen a létesítmény egy olyan zárt lakóparknak számít, amelynek az utcái közterületek maradtak, összességében 1. típusú lakópark. A Franciaahögy lakóparkkal fokozatosan egyre jobban összeér délkeleti irányban térbelileg.

Szeged lakóparkjai közül a Vadaspark Lakópark a Szabadkai út és a Körtöltés közelében, a Pick Szeged Zrt. üzemével szemben található. A helyén korábban részben erdő volt, részben pedig az egykori Zalka laktanya és katonai iskola, amelyet 1997-ben zártak be és számoltak fel. A 3. típusú lakóparkban egyaránt előfordul a társasházi és a magánházak beépítés (az előbbi a jellemzőbb). Bár a lakópark nagy része már elkészült, még jelenleg is új lakásokat építenek a területén.

Az Öthalom lakópark a Körtöltésen kívül található, és Szeged egyik gyors ütemben létesülő, családi házas lakóparkja a Béketelep nevű településrész mellett. Régebben szántóföldek voltak a helyén. Előközművesítése lendületesen folyik, jelenleg már az úthálózatát is kiépítették. Körbekeríteni nem fogják, és ez a lakópark is a 3. típusba tartozik.

A József Attila sugárút és a Budapesti körút kereszteződésétől kissé délebbre volt a Gyevi temető. Hasonlóan a Rókusihoz, ezt is lakóparképítés céljából (Deákváros nevű projekt) számolták fel. A munkálatok azonban megálltak a sírkert megszüntetése és területének elegyengetése után, és 2004 óta üresen áll az egykori temető területe. Bár többször változtak az elképzelések, de jelenleg irodaházakat kívánnak létesíteni itt, üzletekkel és lakóparkokkal.

Szeged-Felsővárosban a Reál Hungary Zrt., a város legjelentősebb lakópark építője barnamezős beruházás keretében, az egykori Hafner-fatelep helyén is Tisza Palota néven lakóparkot (illetve sport- és szolgáltató központot) létesít. Az építkezés 2007 elején indult meg, és jelenleg már a befejezéséhez közeledik. A magas, nagyméretű társasházi épület-együttes egy zárt, jelentős területű parkosított, szökőkutas belső udvart vesz körbe. A lakópark közvetlen közelében épült meg a Tisza Centrum, amely a Real Hungary Zrt. központját, egy szupermarketet, regionális jelentőségű telefonos ügyfélszolgálatot és más üzleteket foglal magában. A tervekben a közeli Tisza-part „rendbe hozása” is szerepel, hogy ott a létesítményben élők számára mólókat és strandot építsenek ki. A Tisza Palota a legjelentősebb 1. típusú lakópark Szegeden. A város első folyó menti lakóparkja, és a létesítmény vonzerejét növeli, hogy szép, Tiszára nyíló panorámával rendelkezik.

Újszegeden, a Marostói városrészben egykori szántóföldek helyén létesült lakópark Szeged legnagyobb, legmagasabb színvonalú létesítménye kategóriájában. Hatalmas kiterjedésű, a családi házas (és néhány esetben a társasházak) beépítés legkülönbözőbb formáival. Jelenleg tovább bővítik (5. ütem, ezt Partiszkon kertvárosnak is nevezik). Mivel egyes utcáit elrekesztették a környezetétől, 2. típusúnak számít.

A családi házas telkeket magába foglaló Kállay lakóparkban (3. típus) az előközművesítési munkálatokat már elvégezték, de egyelőre még csak néhány telke épült be. Valószínűleg a közeli Kállay-liget vonzereje miatt tervezték ide a létesítményt, amelynek a helyén korábban termálkertészet és kertek voltak. A Kállay-ligettel határosan tervezik megépíteni a Hársfa lakókert nevű kis kiterjedésű lakóparkot, amelynek területén egyelőre még gyümölcsfák találhatók.

A Derkovits utca és a Közép fasor kereszteződésétől délre a Gesztenyeliget nevű, környezetéhez viszonyítva nagy méretű és épületmagasságú, társasházi jellegű nyugdíjas lakópark első ütemét (66 lakás) építették meg, és jelenleg a második ütemen dolgoznak. A speciális, a nyugdíjas korosztálynak épülő lakóparkok a világ egyes országaiban (pl. USA) elterjednek számítanak,²⁰ és Magyarországon is nő lassan a számuk. A Gesztenyeligetben élők megvásárolják a jogot – az 1. típusú – létesítményben való lakásra, amellyel együtt sokféle, speciális szolgáltatásban is részesülnek.

Közvetlenül a Gesztenyeligettől délre található az az üres telek, ahol a Derkovits udvar nevű projekt keretében három nagyméretű társasház terveznek ide, összesen 51 lakással. Az építési munkálatok jelenleg szünetelnek, csak két társasház alapja készült el idáig (2. típus). A Derkovits udvar és a Gesztenyeliget egykori területén kisméretű családi házak voltak, nagy telkekkel.

Újszeged délnyugati peremén, egykori szántóföldeken és részben a volt helyi lőtér is a családi házas formájú Lőtér lakópark építése folyik, a Lövölde utca és a Törökkanizsai út által közbezárt területen (3. típus). A munka jelenleg az előközművesítésnél tart, és a hasonló jellegű Öthalom lakóparkhoz viszonyítva lassabban halad.

Bár nem Szegedhez tartozik, de közel van a városhoz, és annak Marostói lakóparkjához is a deszki Maros menti lakópark. Szántóföldek belterületbe vonásával létesült, családi házas beépítésű, elkerítés nélküli (3. típus), szuburbán jellegű létesítmény, amely lakóinak jelentős része Szegedre jár dolgozni.

A szegedi lakóparkok körében is megfigyelhető az a város ingatlanpiacára jellemző jelenség, hogy a lakás- és házárak Újszegeden drágábbak. A lakóparkok körére is ugyanez érvényes, és esetenként akár háromszoros árkülönbég is jellemző lehet egy adott lakópark-kategóriában. A szegedi lakóparkok környezetükre kifejtett hatásainak vizsgálatakor az országos jelenségekhez hasonlóak figyelhetők meg. Például jellemző a meglehetősen sűrű beépítési mód (pl. Tisza Palota), intenzív területhasznosítási változás (pl. Franciahögy lakópark), a tömegközlekedéssel való ellátottság esetenkénti hiánya (Franciahögy lakópark), az el nem kerített közterek kvázi magántérként való hasznosítása (pl. Marostói lakópark).

6. A jövő

A városban a Bakay Nándor utca–Mura utca–Rigó utca–Huszár utca által határolt területen működött hosszú ideig a szegedi Kábelgyár. A gyár leállása (1998) után egy logisztikai cég települt ide, amely azonban a Szeged külterületén átadott új logisztikai központba tette át a székhelyét. A tervek szerint a Kábelgyár területén többszintes, társasházi beépítésű lakóparkot építenek (3. típus) egy, a létesítménybe ékelődő közparkkal, játszótérrel, szupermarkettel, és sportcentrummal. A tervek igen heves vitákat és tüntetésbe torkolló civil tiltakozást váltottak ki a környéken élők egy részéből, akik a területen egy alacsonyabb építménymagasságú, kisebb lakásszámú lakóparkot szerettek volna. Szeged város önkormányzata végül csökkentette a tervezett lakópark maximális építménymagasságát az épületegyüttes egy részében, de a civil tiltakozások még nem teljesen értek véget.

A jelenleg is építés alatt álló lakóparkok át fogják formálni városrészük arculatát. Mivel a barnamezős lakópark-építések számára Szegeden lassan már nemigen akad az említetteken kívül más terület, ezért a jövőben inkább a városperemeken kerülhet sor zöldmezős lakópark-beruházásokra, alapvetően családi házas formában. Ezt Szeged belterületi határvonalainak fokozatos kiterjesztése teszi lehetővé. A leendő lakóparkok létesítése során ügyelni kellene többek között a környezet- és természetvédelmi szabályok betartására, a túlzottan intenzív, profitorientált beépítési mód elkerülésére, és arra, hogy a közterek privatizációja lehetőleg minél mérsékeltebb formában jelentkezzen. E célok elérésben a hatóságokon és a település önkormányzatán kívül a civil szervezeteknek is nagyobb szerepet kellene és lehetne vállalni.

További kutatások lennének szükségesek, hogy a lakóparkok térbeli eloszlására ható tényezőket még alaposabban megvizsgáljuk. A lakóparkok kiváltott problémákkal (pl. a természeti környezet veszélyeztetése, az infrastrukturális ellátás hiányosságai, a nem ott élők részleges vagy teljes kirekesztése) továbbra is számolni kell Szegeden. A jövőben

szükséges lenne a lakóparkok morfológiáját, a létesítésük helyét, az ott és a környezetükben élők társadalmi jellemzőit, térpályáit illetően is még több, kvantitatív és kvalitatív kutatást végezni.

Jegyzetek

- ¹ *Blakely, Edward, J.–Synder, Mary Gail* (1999): *Fortress America*. Brookings Institution Press – Lincoln Institute of Land Policy. Washington D.C.–Cambridge. 3–6. old.
- ² *Glasze, George* (2003): *Bewachte Wohnkomplexe und „die europäische Stadt“ – eine Einführung*. *Geographica Helvetica*. 4. szám, 1–3. old.
- ³ *Blakely, Edward, J.–Synder, Mary Gail* i. m., 5–8. old.
- ⁴ Lásd például *Wu, Fulong–Webber, Claire* (2004): The rise of “foreign gated communities” in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities*, 3. szám, 204–206. old.
- ⁵ *Glasze, George*: *Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung*. In: *Gestring, N. et al.* (szerk.): *Jahrbuch StadtRegion*. 2002. Opladen. 13–14. old., *Lentz, Sebastian*: *More gates, less community? Guarded housing in Moscow*. In: *Glasze, George–Webster, Chris–Frantz, Klaus* (szerk.): *Private communities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, 2006. 206–209. o., továbbá *Smiegel, Christian* (szerk.) *Forum IFL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Leibniz-Institut für Länderkunde, Lipcse. 2009. 102 old.
- ⁶ *Boros Lajos–Hegedűs Gábor–Pál Viktor* (2006): *Globalizációs hatások alföldi városainkban – a városszerkezet és a településkép átalakulása*. MTA, III. Magyar Földrajzi Konferencia. Budapest. CD melléklet, 2–3. old.
- ⁷ *Low, Setha* (2004): *Behind the gates. Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge. New York–London. 12. old.
- ⁸ Lásd például *Blandy, S. (et al.)* (2003): *Gated communities: A Systematic Review of the Research Evidence*. University of Bristol – University of Glasgow. 63. old.
- ⁹ Lásd például *Béres Judit* (2002): *A lakáspiac feltörekvő szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten*. Diplomamunka, ELTE, Budapest. 63. old., *Bodnár Judit–Molnár Virág* (2007): *Reconfiguring private and public: state, capital and new planned communities in Berlin and Budapest*. 4th International Conference of the research network *Private urban governance & gated communities*. Panthéon-Sorbonne. Párizs. CD-ROM, 26. old., *Cséfalvy Zoltán* (2008): *Kapuk, falak, sorompók: a lakóparkok világa*. Gondolat–Marina Part. Budapest. 300. old., továbbá *Csizmady Adrienne* (2008): *A lakóteleptől a lakóparkig*. Új Mandátum. Budapest. 321. old.
- ¹⁰ Lásd például *Glasze, George–Webster, Chris–Frantz, Klaus* (szerk.) (2006): *Private communities: Global and Local Perspectives*. Routledge. London–New York. 242. old.
- ¹¹ *Hook, Derek–Vrodljak, Michele* (2002): *Gated communities, heterotopia and a “rights” of privilege: a ‘heterotopology’ of the South-African security-park*. *Geoforum*, 2. 195–219. old., továbbá *Timár Judit* (2001): *Mégis, kinek az érdeke? Szuburbanizáció a kapitalizálódó Magyarországon*. I. Magyar Földrajzi Konferencia. Szeged. CD-ROM melléklet, 10. old.
- ¹² *Blakely, Edward, J.–Synder, Mary Gail* i. m., 125–143. old.
- ¹³ Uo., 46–124. old., *Glasze, George* i. m., 3–5. old.
- ¹⁴ Emiatt mi a magyar lakóparkokra a ‘residential park’ kifejezést használjuk az angol nyelvű publikációinkban (a ‘lakópark’ tükörfordítása), és nem az amerikai eredetű ‘gated community’-t. *Hegedűs Gábor*: *Az elzárkózó helyi társadalom – lakóparkok a vidéki magyar nagyvárosokban*. In: *Szabó Valéria (et al.)* (szerk.) (2008): *IV. Magyar Földrajzi Konferencia*. Debrecen. 285–286. old.
- ¹⁵ *Hegedűs Gábor* i. m. 286–291. old.
- ¹⁶ Uo. 289. old.
- ¹⁷ Uo. 289. old.
- ¹⁸ *Hegedűs Gábor* (2006): *The summary of some characteristics of the gated communities in the Great Hungarian Plain*. V. Alföldi Tudományos Tájékoztató Napok. Mezőtúr. CD-melléklet. 5. old.
- ¹⁹ Uo. 2–4. old.
- ²⁰ *Blakely, Edward, J.–Synder, Mary Gail* i. m. 49–55. old., *Low, Setha* i. m. 205–208. old.